



Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

—

Kenmerk

96408

Raad d.d.

25 maart 2020

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

mr. J. (Jasper) Verstand

Steller

A. (Arjen) Ruiter

Datum

3 februari 2020

Onderwerp

**vaststellen bestemmingsplan
'Valkenburglaan 1, 2020'**

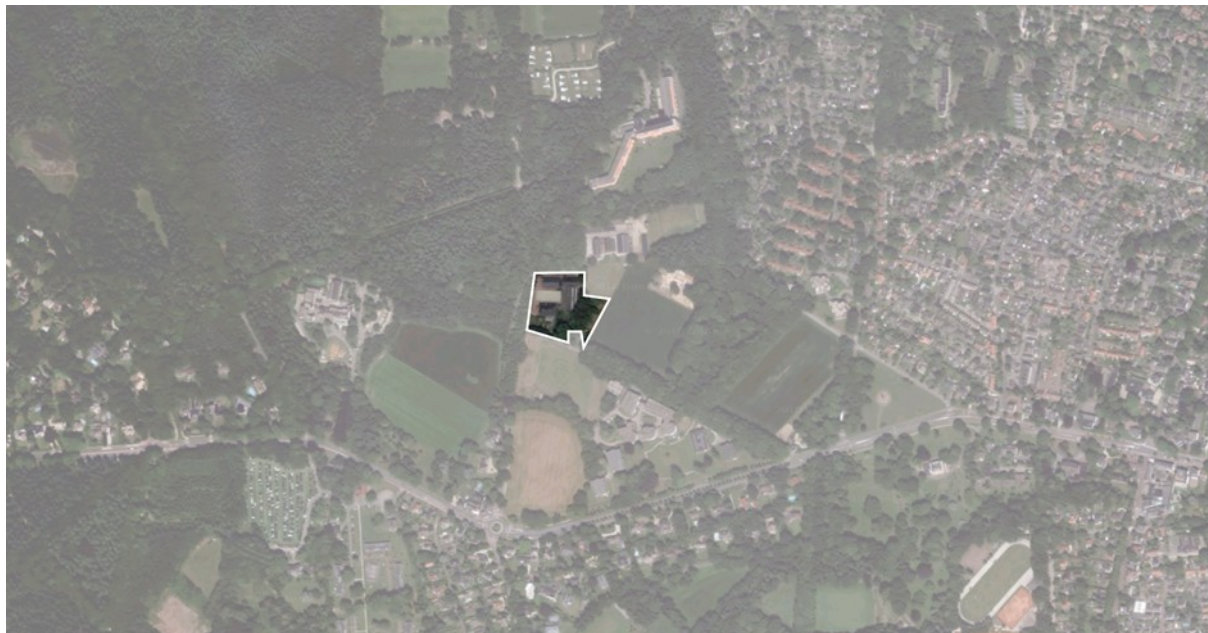
Geadviseerd besluit

- 1- Instemmen met de gegeven reacties op de ingediende zienswijzen;
- 2- Het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' gewijzigd vaststellen;
- 3- Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op beslispunten

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de manege met restaurant en bedrijfswoning aan de Valkenburglaan 1 in Oosterbeek.

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om het geldende plan te actualiseren en aan te passen aan de nieuwe plannen en bestaande situatie. De bebouwing aan de Valkenburglaan 1 heeft de bestemming 'Sport - Manege'. Deze bestemming blijft in het nieuwe bestemmingsplan gelijk. Op de locatie bevinden zich al tientallen jaren een manege, restaurant en een bedrijfswoning. Het totale complex is medio 2018 overgegaan in andere handen. Door de nieuwe eigenaar is de bedrijfsvoering gewijzigd. Tot die tijd had de manege een publieksfunctie. De manege functioneerde daarnaast ook als pensionstalling. De huidige eigenaar richt zich specifiek op de wedstrijdssport en eigen gebruik. De publieksfunctie is komen te vervallen. Het gevolg hiervan is dat het aantal paarden dat op de manege gehouden wordt is afgenomen. De wedstrijdpaarden worden direct bij de rijhal in de al bestaande stallen geplaatst. De stallen in het bijgebouw aansluitend op het restaurant zijn komen te vervallen. In dit gebouw is een sportschool vergund en in gebruik genomen. Daarnaast zal een nieuw kantoor gebouwd worden. De stapmolen die daar stond is inmiddels verplaatst naar de locatie aan de Sonnenberglaan. Zodra het kantoor hier komt zal ook de huidige paardenbak hier verdwijnen. Een nieuwe paardenbak is inmiddels in het oosten van het plangebied aangelegd. Ook is de logistiek op de locatie gewijzigd. Het manege gedeelte heeft inmiddels een ontsluiting op de Sonnenberglaan. Het restaurant de sportschool en de nieuw te bouwen kantoormuimte worden ontsloten via de huidige aansluiting op de Valkenburglaan. Dit bestemmingsplan zorgt voor de planologische vertaling van het gewenste nieuw kantoorgebouw, de feitelijke situatie (zoals het restaurant), de veranderde bedrijfsvoering en de eerder verleende / aangevraagde vergunningen (sportschool en beveiligingsmast).



Afbeelding: luchtfoto plangebied (bron: GoogleMaps)

Het gehele complex is gerenoveerd. Bij de renovatie is aan de omvang van de bestaande gebouwen weinig gewijzigd. De renovatie, die al in procedure is, betreft vooral verbeteringen en interne aanpassingen. Een uitzondering daarop is de realisatie / bouw van een kantoor voor eigen (bedrijfs)gebruik door de eigenaar. Het kantoor wordt los van de bestaande bebouwing als een soort afsluiting van het carré gebouwd. Het kantoor zal worden georiënteerd op de Valkenburglaan. Ook wordt een overkapping voor het stallen van vrachtwagens en materiaal geplaatst aan de zuidoostzijde.

Voor het ondersteunen van het beheer van het complex en het helpen bij het intensieve zorg voor de wedstrijdpaarden zullen binnen het complex mogelijkheden voor tijdelijk verblijf worden mogelijk gemaakt (o.a. overnachting groomers). Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen. Daarnaast zal voor gasten gelegenheid voor bed & breakfast worden geboden in een aantal appartementen/vertrekken die al in het gebouw aanwezig waren.



Afbeelding: luchtfoto situatie in 2016 (bron: GoogleMaps), nog met stapmolen

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

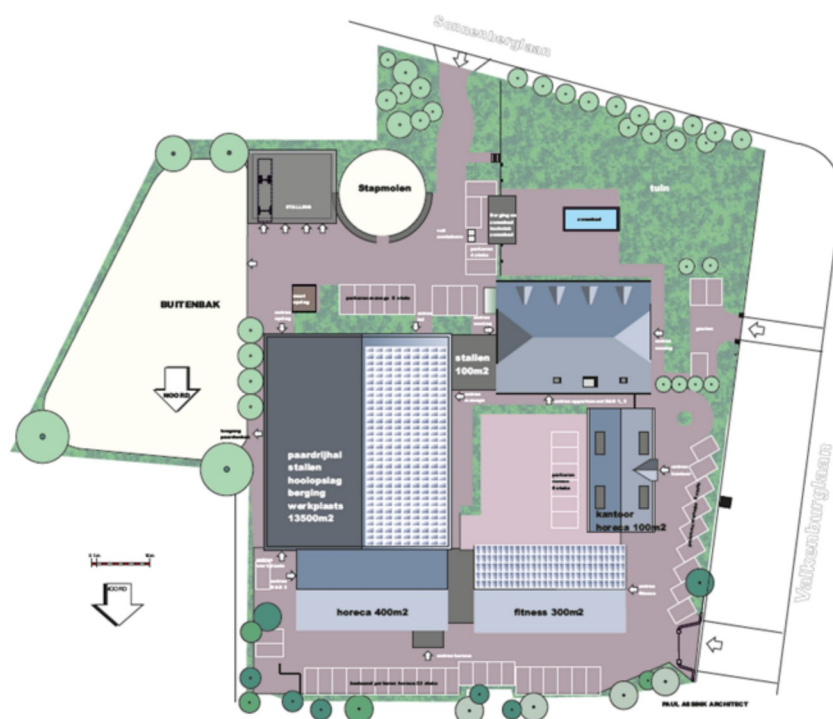
96408

Pagina

2 van 14



Afbeelding: luchtfoto april 2018, Valkenburglaan 1 (bron: Slagboom en Peeters; Geo-Obliëk)



Afbeelding: overzichtsplattegrond van de nieuwe situatie. De manege is inmiddels ontsloten vanaf de Sonnenberglaan. Een nieuw kantoor vult aan de zijde van de Valkenburglaan de ruimte tussen dienstwoning en sportschool. Hier zijn ook nieuwe parkeerplaatsen voorzien.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

3 van 14

Het kantoor sluit in de toekomst het carré, dat nu aan drie zijden gevormd wordt door de bedrijfswoning, de stal en de combinatie fitnesscentrum/restaurant, af. Het kantoor is bedoeld voor eigen gebruik.



Afbeelding: Impressie van de gevels aan de westzijde (gevel aan de zijde Valkenburglaan) met rechts de bedrijfswoning en links de voorgevel van de sportschool. In het midden het nieuwe kantoor.

Op de navolgende luchtfoto van 19 maart 2019 is te zien dat een (groot) deel van de nieuwe inrichting, die al past in het huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' en waarvoor vergunningen zijn verkregen dan wel die vergunningvrij zijn, al is uitgevoerd dan wel in uitvoering is. Alleen het nieuwe kantoorgebouw kan pas gebouwd worden na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan.



Afbeelding: luchtfoto 19 maart 2019, kijkrichting naar het oosten, Valkenburglaan 1 (bron: Slagboom en Peeters; Geo-Obliëk)

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

4 van 14

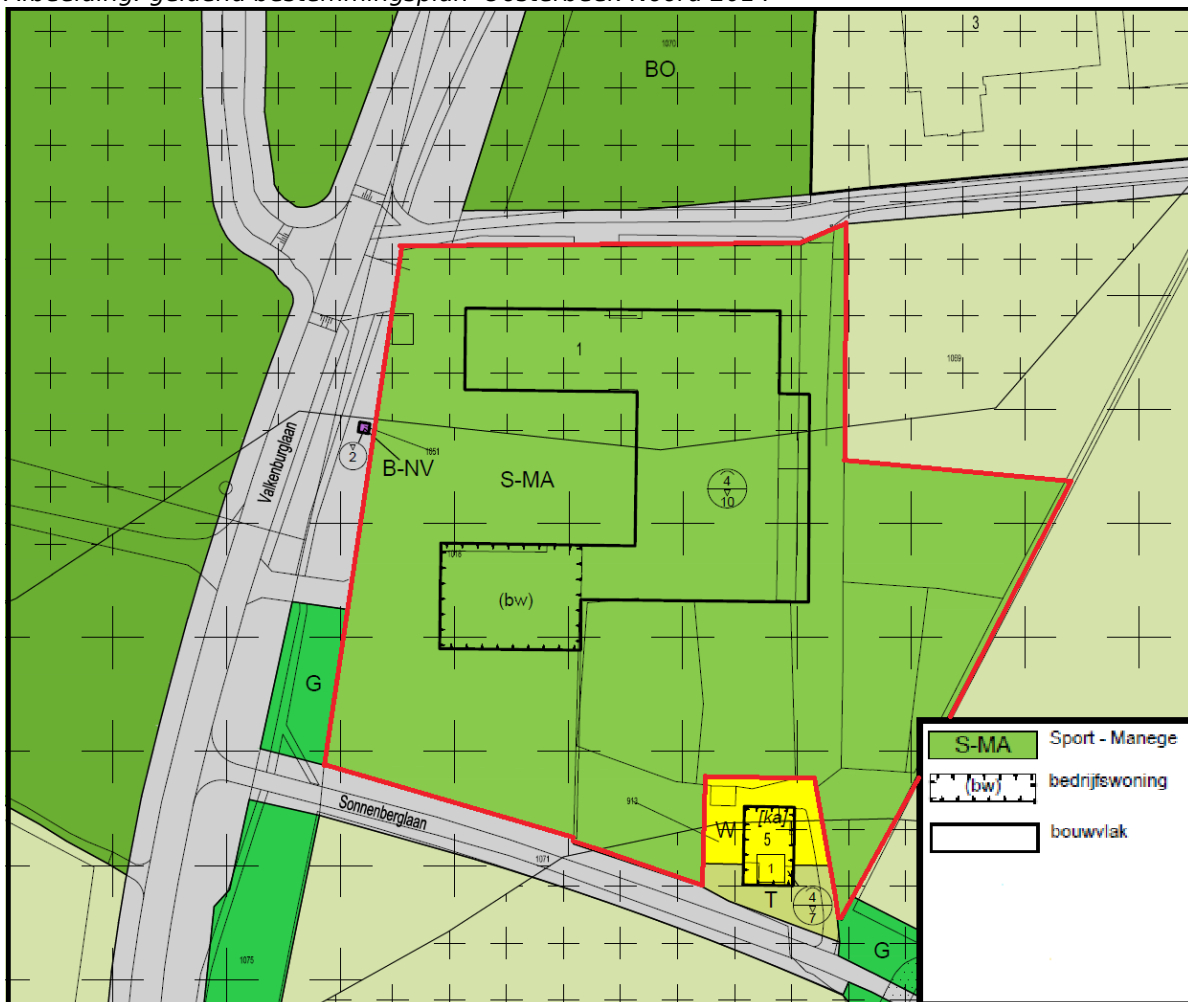
Geldend bestemmingsplan:

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Sport-Manege'. De gronden in die bestemming zijn bestemd voor een manege met bijbehorende voorzieningen (zoals parkeerplaatsen, hekwerken, paardenrijbakken, stapmolens, keermuren en lichtmasten) en ondersteunende horeca. Ter plaatse is horeca ten dienste van de bestemming toegestaan. Ook is ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, via de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Dat bestemmingsplan staat een deel van de beoogde (nieuwe) functies en bebouwing niet toe. Qua bebouwing gaat het om het nieuwe kantoor en qua functies gaat het om het kantoor, de al meer dan 20 jaar bestaande zelfstandige horeca, de hoge mast ten behoeve van beveiligingscamera's en de inmiddels met een tijdelijke omgevingsvergunning vergunde sportschool. De sportschool is eind 2019 in gebruik genomen.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' legt deze (nieuwe) situatie vast.

Afbeelding: geldend bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'



Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

5 van 14



Afbeelding: nieuw bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Nieuw bestemmingsplan:

In het voorliggende nieuwe bestemmingsplan heeft het terrein opnieuw de bestemming 'Sport - Manege'. De maximale toegestane bouwhoogtes van gebouwen in het bouwvlak en bouwwerken, zoals lichtmasten, keermuren en dergelijke zijn gelijk gebleven als in het vorige bestemmingsplan. Met de aanduiding 'bedrijfswoning' is de bestaande bedrijfswoning wederom weergegeven; maar nu is ook, conform de feitelijke situatie, ook de privétuin daarin opgenomen. Ter plaatse van het nieuwe kantoor is nu een bouwvlak opgenomen (dit is nieuw). Ter plaatse van de bestaande horeca, het vergunde fitnesscentrum en het nieuwe kantoor is de bestemming 'gemengd' opgenomen. Daarbinnen zijn deze functies toegestaan, maar wel met een maximale vloeroppervlakte. Verder is de aanduiding 'bed & breakfast' opgenomen ter plaatse van de reeds vele jaren bestaande en in gebruik zijnde slaapruijnte boven de horecafunctie en daar waar enkele stallen zaten in de bedrijfswoning. Hier kan bed & breakfast geboden worden en kunnen medewerkers (grooms) van de manege kortdurend overnachten.

Ook is de nieuwe, in het zuidoosten, (in aanbouw zijnde) overkapping ten behoeve van het uit het zicht stallen van vrachtwagens opgenomen met de aanduiding 'overkapping'. Hierbij is een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen waarmee wordt geregeld dat deze overkapping met groen wordt aangekleed en daarmee zoveel mogelijk uit het zicht wordt gehaald.

Samengevat zorgt het nieuwe ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2019' voor een aantal toevoegingen, te weten:

- een nieuw gebouw in de vorm van een kantoor;
- de legalisatie van de al meer dan 20 jaar bestaande zelfstandige horeca;
- een bewakingscameramast;
- de sportschool (in de voormalige paardenstal);

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

6 van 14

- enkele woon- / slaapvertrekken in de panden voor medewerkers/grooms en/of een bed & breakfast;
- een net iets hogere overkapping (maximaal 5,5 meter), voor het uit het zicht stallen van o.a. vrachtwagens, dan reeds vergunningvrij kan worden gerealiseerd (maximaal 5 meter). Initiatiefnemer wil namelijk op de overkapping zonnepanelen plaatsen. Daardoor wordt de overkapping net iets hoger dan 5 meter en vergunningplichtig.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de toevoegingen (globaal) weergegeven.



Afbeelding: nieuw bouwvlak t.o.v. bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'



Afbeelding: nieuwe aanduidingen t.o.v. bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (oranje is de aanduiding 'gemengd' en geel de bed & breakfast en de overkapping').

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

7 van 14

Achtergrond bestemmingsplan en activiteiten:

De initiatiefnemer en eigenaar van Valkenburglaan 1 had medio 2018 de wens om een nieuw kantoorgebouw voor eigen gebruik te realiseren op het terrein en om de stallen om te zetten naar een sportschool. Ook wilde de initiatiefnemer enkele vertrekken/ ruimtes inrichten als slaapruintes voor groeps, bezoekers en derden in het kader van bed & breakfast. Voor de sportschool heeft de initiatiefnemer daarom eind 2018 een vergunning aangevraagd. Deze vergunning kon onder bevoegdheid van het college worden afgegeven (net als die voor de bed & breakfast). Het bestemmingsplan hoefde hier niet per sé voor aangepast te worden. Het nieuwe kantoorgebouw kon echter niet zonder bestemmingsplanwijziging (bevoegdheid gemeenteraad) mogelijk gemaakt worden.

Omdat er daarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig was heeft de gemeente aangegeven om dan een nieuw bestemmingsplan te willen maken voor het hele perceel en daarin ook meteen alles goed te willen opnemen en regelen. De gemeente wilde dan ook de bestaande horeca eindelijk goed vastleggen en ook de sportschool en bed & breakfast planologisch te regelen. Daarom is door de gemeente gevraagd om de vergunning voor de sportschool niet aan te vragen voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (met daarin opgenomen de hele visie voor het gebied). Ondanks dat initiatiefnemer haast had met deze vergunning heeft hij in februari 2019 de vergunningsaanvraag daarvoor ingetrokken.

De verwachting was dat het bestemmingsplan niet lang na ter inzagelegging (29 mei t/m 9 juli 2019) ter vaststelling zou worden aangeboden aan de gemeenteraad (september-oktober 2019). Dan zou daarna de vergunning voor de sportschool opnieuw aangevraagd kunnen worden en worden verleend op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft daarop op 30 juli 2019 opnieuw een vergunning aangevraagd voor de sportschool (vergund op 6 november 2019). Echter, door ingediende zienswijzen, de commotie die ontstond daarna, de stikstofuitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 en diverse extra werkzaamheden van de ambtelijke organisatie heeft het vaststellen van het bestemmingsplan langer geduurd dan eerder gepland.

In de tussentijd heeft de initiatiefnemer diverse bouwactiviteiten uitgevoerd / in gang gezet die (bijna) allemaal pasten in het toen nog geldende bestemmingsplan (en die ook passen in het nieuwe bestemmingsplan) of die vergunningvrij waren, zoals de aanleg van een keermuur, lichtmasten, uitbreiding rijhal, stapmolen, verbouwing woning, verbouwing paardenstal tot sportschool, aanleg paardrijbak en bouw overkapping. Alleen de realisatie van de hoge beveiligingsmast had nu nog niet mogen plaats vinden, want deze past niet in het oude bestemmingsplan, maar wel in het nieuwe. Voor die mast is inmiddels wel een vergunning aangevraagd, maar die kan pas verleend worden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De kap en herplant van enkele bomen heeft plaatsgevonden op basis van de Bomenverordening (het bestemmingsplan, oud en nieuw, regelt hier niets over). De aanleg van een uitrit aan de Sonnenberglaan is geregeld via een uitritvergunning (het bestemmingsplan, oud en nieuw, regelt hier niets over).

Beoogd effect

Het doel van het voorliggend plan is om het vigerende plan te actualiseren en aan te passen aan de bestaande situatie, de nieuwe, deels vergunde, plannen. Dat betekent dat het gebruik van het restaurant en de sportschool in dit plan worden geconsolideerd / planologisch worden bestendigd en dat de bouw van het kantoor en de beveiligingsmast in dit plan mogelijk worden gemaakt.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

8 van 14

Kader

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen. Daarvoor dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden en kunnen daartegen door iedereen zienswijzen ingediend worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' heeft voor de duur van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen.

Argumenten

Algemeen:

Het bestemmingsplan is in overeenstemming cq. niet strijdig met vigerend ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 van de Toelichting is weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau.

De bebouwing ter plaatse bestaat in de huidige situatie uit een U-vorm. Met het nieuwe kantoor wordt het open gedeelte van de bebouwing bebouwd en wordt het een gesloten vorm in de vorm van een 'O'. Hierdoor ontstaat de vorm van een hoeve / hof met binnenterrein. De nieuwbouw sluit aan binnen de bestaande bebouwing, qua massa en hoogte en architectuur. De bebouwing ligt op enige afstand van de weg en zal zich voegen in de bestaande bebouwing. De sportschool is een passende nieuwe functie als vervanging van de oude stallen. Deze functie ligt op ruime afstand van woningen in de buurt en er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig / inmiddels gerealiseerd. Het al meer dan 20 jaar bestaande restaurant krijgt nu eindelijk de zelfstandige horecafunctie die het in feite al die tijd al had. Het gebruik als zelfstandige horeca valt onder het 'overgangsrecht' van het huidige (en het daarvoor geldende) bestemmingsplan en mag daarmee worden voortgezet. Het is echter wettelijk niet toegestaan dit gebruik wederom onder het overgangsrecht te laten vallen (in het nieuwe bestemmingsplan).

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd met de locatie van het bouwplan voor het kantoor op het perceel en de hoofdopzet van de nieuwe bebouwing en inrichting.

1. In te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen:

Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' (29 mei 2019 t/m 9 juli 2019) van zijn twee zienswijzen ingediend. Één door Vijf Dorpen in t Groen en één door een bewoner van de Sonnenberglaan.

Vijf Dorpen in 't Groen (Vijf Dorpen) heeft een uitgebreide zienswijze ingediend en is (met name) tegen de verandering/toevoeging van het nieuwe bestemmingsplan en heeft in hoofdlijnen vier bezwaren tegen het bestemmingsplan:

- 1- het is op diverse punten zo onduidelijk, dat het leidt tot rechtsongelijkheid;
- 2- het beloont slecht gedrag door illegale activiteiten te legaliseren;
- 3- het is in strijd met het vigerende beleid;
- 4- het is in strijd met de Europese regels ter bescherming van natuur.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

9 van 14

De andere indiener van een zienswijze maakt zich zorgen over de nieuwe bedrijfsactiviteiten en reageert op de hoge mast. Net als Vijf Dorpen reageert de indiener ook op de diverse werkzaamheden die op het terrein plaatsvonden.

De zienswijzen leiden echter niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de zienswijzen en de daarop gegeven reactie weergegeven. Daar is ook uitgelegd waarom de zienswijzen niet tot een aanpassing hebben geleid. Hier wordt dan ook naar verwezen.

2. Het bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020' gewijzigd vaststellen:

Geen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Zoals hiervoor vermeld leiden de zienswijzen niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn wel op hele kleine schaal enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn beschreven in hoofdstuk 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zo zijn er wat aanvullende / verduidelijkende afbeeldingen en teksten opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Ook is er een nieuwe bijlage toegevoegd, namelijk een Voortoets Wet natuurbescherming (stikstof) en de twee bijbehorende Aerius-berekeningen (stikstof). Uit die berekening blijkt dat er zelfs een afname is van stikstofuitstoot met dit plan (een lichte toename door verkeer, maar grote afname doordat rechten op het houden van paarden vervallen / er veel minder paarden worden gehouden). Een paard levert namelijk veel meer stikstof uitstoot op dan veel verkeersbewegingen bij elkaar opgeteld.

In de regels is het volgende aangepast. Concreet gaat het om de volgende aanpassingen:
De toevoeging betreffen de 'onderstreepte' onderdelen:

- artikel 3.1 onder e.

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is tevens een (met een maximaal driezijdig met wanden gesloten) overkapping en/of een carport ten behoeve van het bedrijf(snut), zoals het stallen van vrachtwagens, toegestaan'.

Hiermee wordt duidelijker gemaakt wat het nut en doel van dit artikel is.

- 3.2.2 onder e, sub 3.

'maximaal één mast/paal van 18 meter is toegestaan. Hierbij geldt dat dit geen zendmast/antennemast of lichtmast mag zijn'.

Hiermee wordt duidelijker dat dit een mast ten behoeve van beveiligingscamera's betreft en wordt voorkomen dat dit gebruikt wordt / kan worden voor een zendmast/antennemast of lichtmast.

- artikel 1.63 (begrip 'overkapping')

'een vrijstaand dan wel aangebouwd bouwwerk met een gesloten dak op het erf van een (hoofd)gebouw of een standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot en/of gebruiksgenot van het (hoofd)gebouw / functie of de standplaats en dat minimaal twee geheel open wanden heeft en dat maximaal twee, al dan niet tot de constructie zelf behorende, wanden heeft, zoals een carport of luifel'.

Hiermee wordt de fout hersteld in de regels dat het begrip 'overkapping' (die bij veel gemeentelijke bestemmingen is toegestaan) alleen gebruikt lijkt te mogen worden voor vergroting van een

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

10 van 14

woonfunctie. Het gemeentelijke begrip 'overkapping' is destijds (bij de actualisatie van bestemmingsplannen van de kernen van Renkum) opgeschreven vanuit de woonbestemming. Maar daarbij is over het hoofd gezien dat een overkapping ook bij andere bestemmingen voorkomt en toegestaan is (ook vaak vergunningvrij). Daarom wordt nu in dit bestemmingsplan duidelijk gemaakt dat een overkapping ook kan strekken tot vergroting van het gebruiksgenot / functie van de betreffende bestemming.

3. Geen exploitatieplan vast te laten stellen:

Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen. Echter, bij dit 'postzegel' bestemmingsplan is er geen sprake van bovenwijkse kosten en zijn de overige, procedurele kosten reeds verrekend met de initiatiefnemer. Tot slot wordt anterieur overeengekomen dat eventuele planschadeclaims als gevolg van het vastgestelde bestemmingsplan worden voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Kanttekeningen

Geen.

Draagvlak

Het initiatief gaat in hoofdzaak uit van de nieuwbouw van een nieuw kantoor, het planologisch vertalen van de al eerder verleende vergunning voor de sportschool, een net iets hogere overkapping dan vergunningvrij toegestaan is, het bieden van een bouwtitel voor de beveiligingsmast en het eindelijk juist bestemmen van de meer dan 20 jaar bestaande horecafaciliteit aldaar.

Zoals vermeld zijn er twee zienswijzen ingediend over het bestemmingsplan. Bij de indieners lijkt geen / onvoldoende draagvlak te zijn voor het bestemmingsplan (althans over grote delen die het bestemmingsplan mogelijk maakt). Verder volgen meerdere inwoners de plannen en de inmiddels uitgevoerde activiteiten op het terrein op de voet maar hebben zij geen zienswijzen ingediend.

Op vrijdag 28 juni 2019 had Vijf Dorpen in 't Groen een informatieavond georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan voor Valkenburglaan 1. Hierbij hadden zij omwonenden (met name die van de Sonnenberglaan) uitgenodigd, veel daarvan waren aanwezig bij de avond. Ook de woordvoerder van de eigenaar van Valkenburglaan 1 en de gemeente waren hierbij uitgenodigd. Op deze avond konden alle partijen hun verhaal vertellen en volgde een pittige maar goede discussie. Op deze avond kondigde Vijf Dorpen in 't Groen aan een zienswijze in te dienen en vroegen de aanwezigen dit ook te doen, dan wel zich aan te sluiten bij hun zienswijze.

Zoals u bekend is heeft Vijf Dorpen in 't Groen in de tussentijd u een aantal keer benaderd (mail en brieven) over het bestemmingsplan en de (bouw)activiteiten die daar plaatsvinden/vonden en hebben zij u / de gemeenteraad in december 2019 'in gebreke gesteld' over het niet tijd beslissen op het bestemmingsplan. Ook heeft het Dorpsplatform Oosterbeek in augustus 2019 vragen gesteld aan het college. Daarnaast heeft de fractie van GroenLinks in de zomer van 2019 vragen gesteld. Hiervoor zijn twee memo's opgesteld en aan de gemeenteraad aangeboden. Naar deze memo's (zie de bijlagen) wordt, als achtergrondinformatie, verwezen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

11 van 14

Op dit moment spelen er nog een aantal zaken / procedures die Vijf Dorpen in t Groen heeft aangespannen over Valkenburglaan 1. Het gaat om:

- Op 1 mei 2019 is een handhavingsverzoek ingediend tegen diverse activiteiten op het terrein Valkenburglaan 1. Dit verzoek is op 24 juli 2019 afgewezen. Op 30 augustus 2019 is hiertegen gemaakt bezwaar, uitsluitend voor het onderdeel van de deels gebouwde overkapping. Zeer recent is de beslissing op bezwaar verzonden waarin is aangegeven dat de overkapping, omdat deze maximaal 5 meter hoog is, 'vergunningvrij' is (op basis van het oude en nieuwe bestemmingsplan);
- Op 10 december 2019 is bezwaar gemaakt tegen op 30 juli 2019 aangevraagde en op 6 november 2019 verleende tijdelijke omgevingsvergunning (10 jaar) voor de sportschool. Op 2 maart 2020 vindt de hoorzitting bij de Commissie voor de Bezwaarschriften plaats;
- Op 13 september 2019 is een handhavingsverzoek ingediend over de gebouwde keermuur. Dit verzoek is op 17 december 2019 afgewezen omdat een vergunning was verleend en deze keermuur past / toegestaan is in het oude en nieuwe bestemmingsplan. Hiertegen is op 29 december 2019 bezwaar gemaakt. Op 2 maart 2020 vindt de hoorzitting bij de Commissie voor de Bezwaarschriften plaats.

De geplaatste en vergunde keermuur is deels lager dan 1 meter en deels maximaal 1,3 - 1,5 meter hoog. Een keermuur tot 1 meter is vergunningvrij. Het oude en nieuwe bestemmingsplan laten een keermuur toe van maximaal 2 meter. De keermuur, die achter Sonnenberglaan 5 ligt, is in overleg en met instemming met de eigenaar van Sonnenberglaan 5 geplaatst. Daarbij is de keermuur met twee rijen struiken aangeplant zodat deze uit het zicht verdwijnt. Zie de navolgende afbeeldingen.



Afbeelding: keermuur met begroeiing



Afbeelding: sportschool in voormalige stallen

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

12 van 14

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. De indieners van de zienswijzen krijgen schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen de indieners van de zienswijze, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en in de Rijn en Veluwe. Verder is het bestemmingsplan voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

De indieners van de zienswijzen hebben de conceptreactie op de zienswijzen toegezonden gekregen na het besluit van het college en zijn toen ook gewezen op de plekken waar het vast te stellen bestemmingsplan raadpleegbaar is.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat alle ambtelijke en externe kosten die zijn gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Dit geldt ook voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief van kracht is.

Juridische consequenties

Gedurende de beroepstermijn na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend in beroep bij de Raad van State. Dit geldt ook voor eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Indirect. Het kantoor zal gebouwd worden conform de geldende regels.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen reële. Uiteraard kan er wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijzen, hoewel dat niet voor de hand ligt.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

13 van 14

Bijlagen:

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'. De reactie op de ingediende zienswijzen zijn vermeld in hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan;
- De twee ingediende zienswijzen;
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- Memo aan raad over ingebrekestelling (17-12-2020) & memo aan raad over vragen GroenLinks (28-08-2019) met bijlagen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Valkenburglaan 1, 2020'

Datum

3 februari 2020

Kenmerk

96408

Pagina

14 van 14